

## 요 약

- ▶ 시행 2주년이 경과하고 있는 건축물분양법령은 분양상의 위험과 기만적 분양행태를 방지할 수 있게 하였지만, 피분양자 보호에 편중하여 분양사업자에 대한 과도한 규제 및 분양시장의 위축, 그리고 규제회피를 위한 편법행위의 횡행 등의 부작용이 적지 않은 실정임. 주요 문제점과 개선방안을 다음과 같이 정리하였음.
- ▶ 적용대상 제한에 따른 법령의 실효성 손상
  - 피분양자의 실질적 보호와 분양사업자의 부담경감을 위해 법령의 적용대상을 i)규모는 5,000㎡ 이상으로 완화, ii)'분양면적' 기준을 객관적인 판단이 가능한 '연면적' 기준으로 전환하는 것이 바람직함.
- ▶ 사전분양요건으로서의 토지신탁 배제
  - 토지신탁에 의한 사업추진을 가로막는 건교부의 유권해석은 재신탁금지에도 반하고 추가적인 비용부담 등의 문제가 있으므로 토지신탁의 경우에는 별도의 사전분양 요건을 요하지 않는 것으로 변경 필요.
- ▶ 분양대금의 토지매입비용 원리금상환 제한
  - 분양대금의 관리는 엄격히 규정해야 하지만, 분양원가에 속하는 토지구입 비용의 원리금상환을 할 수 있게 하여 피분양자의 실질적 보호와 분양사업자의 경제적 부담을 경감함으로써 상가분양의 활성화 필요.
- ▶ 분양방식 제한과 핵심임차인(Key Tenant) 확보 곤란
  - 현행 분양 바닥면적 기준과 연면적 비율 기준을 완화하여 핵심임차인 모집을 용이하도록 개선 필요.
- ▶ 오피스텔의 과열분양과 '통 분양' 방식의 적정성 여부
  - 오피스텔 분양시 주거용과 업무용에 대한 명확한 기준 및 관련 규정의 정비가 필요하며, '통 분양'에 대해서는 규제신설에 신중 필요.
  - 피분양자 보호는 중첩적인 법적·제도적 보호만으로 확보되는 것이 아니라는 점에서 분양시장 내의 시각에서 건강하고 투명하며 공정한 분양거래질서의 확립을 위해 관련 규정이 정비되고 제도개선이 이루어져야 할 것임.